

2026 年 7 月 30 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内一丁目 8 番 3 号  
サムティ・レジデンシャル投資法人  
代表者名 執行役員 松尾 貴之  
(コード番号：3459)

資産運用会社名

サムティアセットマネジメント株式会社  
代表者名 代表取締役社長 阿部 浩亮  
問合せ先 経営管理本部長 兼  
経営管理部長 原 健  
T E L. 03-5220-3841

国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関するお知らせ  
(S-FORT 江坂垂水町及び S-FORT 江坂 Fiore)

サムティ・レジデンシャル投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるサムティアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、2 物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、本譲渡に係る媒介者であるサムティ株式会社（以下「サムティ」といいます。）については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法第 201 条の 2 に基づき、本日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 譲渡予定資産の概要

| 物件<br>番号 | 物件名           | 譲渡先<br>(注 1) | 媒介の<br>有無<br>(注 2) | 売買契約<br>締結<br>予定日  | 譲渡<br>予定日         | 譲渡予定<br>価格<br>(注 3)<br>(百万円) | 想定帳簿<br>価格<br>(注 4)<br>(百万円) | 譲渡予定価格<br>と想定帳簿<br>価格の差額<br>(百万円) | 譲渡損益<br>(注 5)<br>(百万円) |
|----------|---------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| B-021    | S-FORT江坂垂水町   | 非開示          | 有                  | 2026 年<br>7 月 30 日 | 2026 年<br>8 月 4 日 | 936                          | 725                          | 210                               | 186                    |
| B-054    | S-FORT江坂Fiore |              |                    |                    |                   | 512                          | 501                          | 11                                | 2                      |
| 合計       |               |              |                    |                    |                   | 1,449                        | 1,227                        | 221                               | 188                    |

(注 1) 譲渡先はいずれも国内の一般事業会社ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。

(注 2) 詳細については後記「5. 本譲渡に係る媒介の概要」をご参照ください。

(注 3) 譲渡予定価格は、譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買金額）をいいます。

(注 4) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。今後譲渡予定日までに変更となる可能性があります。

(注 5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格及び譲渡関連諸費用との差額として算出した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。

(注 6) 各価格は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注 7) 譲渡予定日に一括決済を行う予定です。なお、譲渡で得られる資金は手元資金とします。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人は、主要地方都市を中心としたレジデンスへの投資により、『安定性』（全国の厳選されたレジデンスへの分散投資）・『成長性』（主要地方都市を中心とした新規投資の継続によるポートフォリオの規模拡大）及び『収益性』（厳選した主要地方都市のレジデンス投資により期待される高収益の実現）を追求したポートフォリオの構築を目指しています。これに基づき継続的な物件取得による資産規模の拡大及び資産入替を通じたポートフォリオクオリティの維持・向上を推進してきました。

譲渡予定資産については、いずれも安定した稼働を維持し、本投資法人の運営に寄与していますが、それぞれの資産特性を踏まえ、将来見込まれる修繕費等のコストや、ポートフォリオ全体の水準に照らした中長期的な収益力、資本効率等を総合的に勘案し、譲渡予定資産の売却を検討してきました。今般、譲渡予定資産のエリアを高く評価する譲渡先より鑑定評価額以上での取得表明があり、本譲渡後においてもポートフォリオ全体の収益性を維持し、安定化が見込めることから、含み益を顕在化することが投資主利益に資するものと判断し、本譲渡を決定いたしました。なお、本譲渡益は投資主に分配金として還元する方針であり、本譲渡に伴う売却代金については手元資金とします。

本譲渡により、本投資法人のポートフォリオは187物件、取得価格合計は1,702億円になる予定です。また、本譲渡後のエリア別投資比率は、取得価格ベースで地方都市比率71.2%（主要地方都市47.3%、その他地方都市23.8%）、首都圏比率28.8%となる見込みです。

## 3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は以下に記載の表にまとめたとおりです。但し、賃貸面積、稼働率、月額賃料収入及び敷金・保証金については2026年5月末日現在の情報です。本表については、下記の用語をご参照ください。

- ・ 「所在地」欄は、住居表示を記載しています。ただし、住居表示が実施されていないものについては、番地表示による建物住所又は登記事項証明書上の建物所在地を記載しています。また、土地の「敷地面積」欄、並びに建物の「用途」欄、「建築時期」欄、「構造／階数」欄及び「延床面積」欄は、登記事項証明書の記載に基づいています。登記事項証明書の記載は、当該不動産の現況とは一致しない場合があります。
- ・ 「取得価格」欄は、取得資産の取得に要する諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額）を百万円未満は切り捨てて記載しています。
- ・ 「信託受託者」欄は、不動産信託受益権について、信託の受託者を記載しています。
- ・ 「建蔽率」欄は、原則として建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条第1項に定める建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値を記載しています。かかる建蔽率の上限値は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・ 「容積率」欄は、原則として建築基準法第52条第1項に定める、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値を記載しています。かかる容積率の上限値は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・ 「用途地域」欄は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・ 「延床面積」欄は、建物全体の床面積（ただし、附属建物の床面積は除きます。）を記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄は、2026年5月末日現在における賃貸が可能な戸数（店舗等がある場合は、店舗等の数を含みます。）を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・ 「賃貸可能面積」欄は、実際にエンドテナントに対して賃貸が可能な住宅及び店舗等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を記載しています。また、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等を基に算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致するものではありません。
- ・ 「賃貸面積」欄は、2026年5月末日現在におけるマスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積をいいます。ただし、住宅及び店舗等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）のみを含み、駐車場等の賃貸面積は含みません。）を記載しています。
- ・ 「稼働率の推移」欄は、賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「テナント総数」欄は、本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係を有するテナントの総数を記載しています。したがって、マスターリースの導入により、当該マスターリース会社が各貸室をエンドテナントに転貸している場合、テナント総数は1と記載し、当該転貸借に係るエンドテナントの数はテナント総数に含めていません。なお、マスターリースの導入がなされている取得資産であっても、当該マスターリースの導入に承諾していないエンドテナントについては、当該エンドテナントと本投資法人又は信託受託者との間で直接の賃貸借関係が存在することになりますが、当該エンドテナントの数はテナント総数に含めていません。
- ・ 「月額賃料収入」欄は、マスターリース種別がパススルー型マスターリース契約の場合には、2026年5月末日現在においてマスターリース会社又は各不動産若しくは信託不動産の所有者とエンドテナント間で締結されている賃貸借契約書等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の附属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てて、消費税等は除いて記載しています。
- ・ 「敷金・保証金」欄には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約書に基づく各エンドテナントの敷金・保証金等の2026年5月末日現在における残高の合計を記載し、千円未満を切り捨てて記載しています。ただし、各賃貸借契約において、敷引又は敷金償却等の特約により返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄は、2026年5月末日現在において、以下の事項を含む、不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、不動産の評価額、収益性、処分への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
  - i. 法令諸規則上の制限又は規制の主なもの
  - ii. 権利関係等に係る負担又は規制の主なもの
  - iii. 当該不動産の境界を越えた構築物等がある場合や境界確認等に問題がある場合の主なものとそれに関する協定等
  - iv. 共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定等の主なもの
- ・ 上記各欄に記載の百分率（％）での数値の表記については、特に記載のない限り、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。
- ・ 上記各欄に記載の金額については、取得価格及び鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載し、それ以外については千円未満を切り捨てて記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-021 S-FORT 江坂垂水町」

|             |        |                          |               |               |               |               |  |
|-------------|--------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--|
| 物件名称        |        | S-FORT 江坂垂水町             |               |               |               |               |  |
| 所在地         |        | 大阪府吹田市垂水町三丁目 5 番 13 号    |               |               |               |               |  |
| 特定資産の種類     |        | 不動産信託受益権                 |               |               |               |               |  |
| 取得価格        |        | 774 百万円                  |               |               |               |               |  |
| 信託受託者       |        | みずほ信託銀行株式会社              |               |               |               |               |  |
| 信託設定日       |        | 2018 年 8 月 28 日          |               |               |               |               |  |
| 信託期間満了日     |        | 2028 年 8 月 31 日          |               |               |               |               |  |
| 取得年月日       |        | 2018 年 8 月 28 日          |               |               |               |               |  |
| 土地          | 所有形態   | 所有権                      |               |               |               |               |  |
|             | 敷地面積   | 436.43 m <sup>2</sup>    |               |               |               |               |  |
|             | 建蔽率    | 80%                      |               |               |               |               |  |
|             | 容積率    | 300%                     |               |               |               |               |  |
|             | 用途地域   | 近隣商業地域                   |               |               |               |               |  |
| 建物          | 所有形態   | 所有権                      |               |               |               |               |  |
|             | 用途     | 共同住宅                     |               |               |               |               |  |
|             | 延床面積   | 1,639.60 m <sup>2</sup>  |               |               |               |               |  |
|             | 建築時期   | 2016 年 11 月 10 日         |               |               |               |               |  |
|             | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建        |               |               |               |               |  |
|             | 賃貸可能戸数 | 48 戸                     |               |               |               |               |  |
| 鑑定評価額（価格時点） |        | 899 百万円（2026 年 1 月 31 日） |               |               |               |               |  |
| 不動産鑑定機関     |        | 大和不動産鑑定株式会社              |               |               |               |               |  |
| 賃貸借の概要      |        |                          |               |               |               |               |  |
|             | 賃貸可能面積 | 1,267.30 m <sup>2</sup>  |               |               |               |               |  |
|             | 賃貸面積   | 1,242.07 m <sup>2</sup>  |               |               |               |               |  |
|             | テナント総数 | 1                        |               |               |               |               |  |
|             | 月額賃料収入 | 4,150 千円                 |               |               |               |               |  |
|             | 敷金・保証金 | 2,260 千円                 |               |               |               |               |  |
|             | 稼働率の推移 | 2026 年<br>1 月            | 2026 年<br>2 月 | 2026 年<br>3 月 | 2026 年<br>4 月 | 2026 年<br>5 月 |  |
|             |        | 97.8%                    | 95.6%         | 100.0%        | 98.0%         | 98.0%         |  |
| 特記事項        |        | 該当事項はありません。              |               |               |               |               |  |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-054 S-FORT 江坂 Fiore」

|             |        |                                           |               |               |               |               |
|-------------|--------|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 物件名称        |        | S-FORT 江坂 Fiore                           |               |               |               |               |
| 所在地         |        | 大阪府吹田市南吹田五丁目 15 番 28 号                    |               |               |               |               |
| 特定資産の種類     |        | 不動産（現物）                                   |               |               |               |               |
| 取得価格        |        | 489 百万円                                   |               |               |               |               |
| 信託受託者       |        | -                                         |               |               |               |               |
| 信託設定日       |        | -                                         |               |               |               |               |
| 信託期間満了日     |        | -                                         |               |               |               |               |
| 取得年月日       |        | 2022 年 8 月 2 日                            |               |               |               |               |
| 土地          | 所有形態   | 所有権                                       |               |               |               |               |
|             | 敷地面積   | 385.92 m <sup>2</sup>                     |               |               |               |               |
|             | 建蔽率    | 60% <small>（注1）</small>                   |               |               |               |               |
|             | 容積率    | 300% <small>（注2）</small>                  |               |               |               |               |
|             | 用途地域   | 第一種住居地域                                   |               |               |               |               |
| 建物          | 所有形態   | 所有権                                       |               |               |               |               |
|             | 用途     | 共同住宅                                      |               |               |               |               |
|             | 延床面積   | 975.63 m <sup>2</sup> <small>（注3）</small> |               |               |               |               |
|             | 建築時期   | 2009 年 2 月 28 日                           |               |               |               |               |
|             | 構造/階数  | 鉄筋コンクリート造スレートぶき 8 階建                      |               |               |               |               |
|             | 賃貸可能戸数 | 28 戸                                      |               |               |               |               |
| 鑑定評価額（価格時点） |        | 494 百万円（2026 年 1 月 31 日）                  |               |               |               |               |
| 不動産鑑定機関     |        | 日本ヴァリュアーズ株式会社                             |               |               |               |               |
| 賃貸借の概要      |        |                                           |               |               |               |               |
|             | 賃貸可能面積 | 868.84 m <sup>2</sup>                     |               |               |               |               |
|             | 賃貸面積   | 837.81 m <sup>2</sup>                     |               |               |               |               |
|             | テナント総数 | 1                                         |               |               |               |               |
|             | 月額賃料収入 | 2,385 千円                                  |               |               |               |               |
|             | 敷金・保証金 | 749 千円                                    |               |               |               |               |
|             | 稼働率の推移 | 2026 年<br>1 月                             | 2026 年<br>2 月 | 2026 年<br>3 月 | 2026 年<br>4 月 | 2026 年<br>5 月 |
|             |        | 100.0%                                    | 100.0%        | 100.0%        | 100.0%        | 96.4%         |
| 特記事項        |        | 該当事項はありません。                               |               |               |               |               |

（注1）準防火地域内準耐火建築物による緩和により、許容建蔽率は 70%となります。

（注2）前面道路幅員による規制により、容積率は 240%となります。

（注3）付属建物（集塵庫）3.71 m<sup>2</sup>があります。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

#### 4. 譲渡先の概要

譲渡先は、いずれの物件も同一の国内の事業法人ですが、譲渡先の同意が得られていないため非開示としています。なお、当該法人と本投資法人及び本資産運用会社の間には、資本関係・人的関係及び取引関係はなく、当該法人は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者ではありません。

#### 5. 本譲渡に係る媒介の概要

##### (1) 媒介者の概要

|     |                       |                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | 名 称                   | サムティ株式会社                                                                                                                                                                                             |
| (2) | 所 在 地                 | 大阪市淀川区西宮原一丁目 8 番 39 号                                                                                                                                                                                |
| (3) | 代表者の役職・氏名             | 代表取締役社長 小川 靖展                                                                                                                                                                                        |
| (4) | 事 業 内 容               | 不動産開発事業、不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、ホテル開発・保有・運営事業等                                                                                                                                                          |
| (5) | 資 本 金                 | 20,725 百万円 (2026 年 6 月 30 日現在)                                                                                                                                                                       |
| (6) | 設 立 年 月 日             | 1982 年 12 月 1 日                                                                                                                                                                                      |
| (7) | 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係 |                                                                                                                                                                                                      |
|     | 資 本 関 係               | 当該会社は、本日現在、本投資法人の発行済投資口総数の 15.08% を保有する主要な投資主です。本資産運用会社と当該会社との間には、資本関係はありません。                                                                                                                        |
|     | 人 的 関 係               | 当該会社は、本日現在、本資産運用会社に対して、非常勤取締役 2 名を派遣しています。また、本資産運用会社の役職員のうち 10 名が当該会社からの出向者です。                                                                                                                       |
|     | 取 引 関 係               | 本投資法人は、本資産運用会社及び当該会社との間で、メインスポンサーサポート契約を締結し、当該会社から多様なスポンサーサポートを受けています。                                                                                                                               |
|     | 関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況 | 当該会社は、本投資法人の主要な投資主であり、関連当事者に該当します。なお、当該会社は本資産運用会社の親会社であるサムティホールディングス株式会社の完全子会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、上記のとおり、当該会社は投信法に定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。本資産運用会社は、本譲渡を行うにあたり、当該利害関係人等との取引規程に定める意思決定手続を経ています。 |

##### (2) 媒介手数料

媒介者には、14,490 千円（税抜）を媒介手数料として支払います。

#### 6. 本譲渡の日程（予定）

譲渡決定・売買契約締結日：2026 年 7 月 30 日

代金受取及び物件引渡日：2026 年 8 月 4 日

#### 7. 今後の見通し

本譲渡を踏まえた 2027 年 1 月期（第 23 期）（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）における本投資法人の運用状況の予想につきましては、本日付で公表した「2027 年 1 月期（第 23 期）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想の修正について」をご参照ください。

なお、2026 年 3 月 17 日付で公表した「2026 年 1 月期 決算短信（REIT）」に記載の 2026 年 7 月期（第 22 期）（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）の運用状況及び 1 口当たり分配金の予想については、変更ありません。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



## 8. 鑑定評価書の概要

「B-021 S-FORT 江坂垂水町」

| 不動産鑑定評価書の概要                |                              |                            |                                                                 |                                  |
|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| 物件名                        |                              | S-FORT江坂垂水町                |                                                                 |                                  |
| 鑑定評価額                      |                              | 899,000千円                  |                                                                 |                                  |
| 鑑定機関                       |                              | 大和不動産鑑定株式会社                |                                                                 |                                  |
| 価格時点                       |                              | 2026年1月31日                 |                                                                 |                                  |
| 項目（単位：千円）                  |                              | 内容                         | 概要等                                                             |                                  |
| 収益価格                       |                              | 899,000                    | DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による収益価格からの検証を行い査定                        |                                  |
|                            | 直接還元法による価格                   |                            | 910,000                                                         | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定        |
|                            |                              | (1) 運営収益（ア）－イ）             | 49,849                                                          |                                  |
|                            |                              | ア）潜在総収益                    | 52,619                                                          | 類似不動産及び実績を基に査定                   |
|                            |                              | イ）空室等損失等                   | 2,770                                                           | 現況稼働率、市場空室率を考慮して査定               |
|                            | (2) 運営費用                     |                            | 11,628                                                          |                                  |
|                            |                              | 維持管理費                      | 1,668                                                           | 類似不動産及び見積書等により査定                 |
|                            |                              | PMフィー                      | 975                                                             | 類似不動産及び見積書等により査定                 |
|                            |                              | テナント募集費用等                  | 2,197                                                           | 類似不動産及び実績等により査定                  |
|                            |                              | 水道光熱費                      | 505                                                             | 類似不動産及び実績等により査定                  |
|                            |                              | 修繕費                        | 1,947                                                           | エンジニアリングレポートを基に査定                |
|                            |                              | 公租公課                       | 3,200                                                           | 実績を基に査定                          |
|                            |                              | 損害保険料                      | 236                                                             | 類似不動産及び実績により査定                   |
|                            |                              | その他費用                      | 898                                                             | 実績等により査定                         |
|                            |                              | (3) 運営純収益<br>(NOI＝(1)－(2)) |                                                                 | 38,220                           |
|                            | (4) 一時金の運用益                  |                            | 35                                                              | 金利等を参考に査定                        |
|                            | (5) 資本的支出                    |                            | 1,854                                                           | エンジニアリングレポートを基に査定                |
|                            | (6) 純収益<br>(NCF＝(3)＋(4)－(5)) |                            | 36,401                                                          |                                  |
|                            | (7) 還元利回り                    |                            | 4.0%                                                            | 類似不動産の取引事例等から求める方法を標準に、諸条件を参考に査定 |
|                            | DCF法による価格                    |                            | 894,000                                                         |                                  |
|                            | 割引率                          | 3.8%                       | 類似不動産の取引事例等から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用し投資家調査を参考にして査定 |                                  |
|                            | 最終還元利回り                      | 4.2%                       | 還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定                                         |                                  |
| 積算価格                       |                              | 728,000                    |                                                                 |                                  |
|                            | 土地比率                         | 58.2%                      |                                                                 |                                  |
|                            | 建物比率                         | 41.8%                      |                                                                 |                                  |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 |                              |                            | 収益価格を標準に積算価格を参考として査定                                            |                                  |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

「B-054 S-FORT 江坂 Fiore」

| 不動産鑑定評価書の概要                |                             |                           |                                  |                                                                           |           |
|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 物件名                        |                             | S-FORT江坂Fiore             |                                  |                                                                           |           |
| 鑑定評価額                      |                             | 494, 000千円                |                                  |                                                                           |           |
| 鑑定機関                       |                             | 日本ヴァリュアーズ株式会社             |                                  |                                                                           |           |
| 価格時点                       |                             | 2026年 1 月31日              |                                  |                                                                           |           |
| 項目（単位：千円）                  |                             | 内容                        | 概要等                              |                                                                           |           |
| 収益価格                       |                             | 494, 000                  | DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を関連付けて査定 |                                                                           |           |
|                            | 直接還元法による価格                  |                           | 498, 000                         | 単年度の純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定                                                 |           |
|                            |                             | (1)運営収益（ア）－イ）             | 28, 280                          |                                                                           |           |
|                            |                             | ア）潜在総収益                   | 30, 110                          | 類似不動産及び実績を基に査定                                                            |           |
|                            |                             | イ）空室等損失等                  | 1, 830                           | 現況稼働率、市場空室率等を考慮して査定                                                       |           |
|                            | (2)運営費用                     |                           | 6, 958                           |                                                                           |           |
|                            |                             | 維持管理費                     | 948                              | 実績を基に査定                                                                   |           |
|                            |                             | PMフィー                     | 565                              | 見積書等により査定                                                                 |           |
|                            |                             | テナント募集費用等                 | 822                              | 見積書及び類似不動産の水準を基に査定                                                        |           |
|                            |                             | 水道光熱費                     | 409                              | 実績を基に査定                                                                   |           |
|                            |                             | 修繕費                       | 1, 871                           | エンジニアリングレポートを基に査定                                                         |           |
|                            |                             | 公租公課                      | 1, 905                           | 実績を基に査定                                                                   |           |
|                            |                             | 損害保険料                     | 135                              | 実績を基に査定                                                                   |           |
|                            |                             | その他費用                     | 300                              | 実績を基に査定                                                                   |           |
|                            |                             | (3)運営純収益<br>(NOI＝(1)－(2)) |                                  | 21, 322                                                                   |           |
|                            |                             | (4)一時金の運用益                |                                  | 5                                                                         | 金利等を参考に査定 |
|                            | (5)資本的支出                    |                           | 1, 400                           | エンジニアリングレポートを基に査定                                                         |           |
|                            | (6)純収益<br>(NCF＝(3)＋(4)－(5)) |                           | 19, 928                          |                                                                           |           |
|                            | (7)還元利回り                    |                           | 4. 0%                            | 割引率に純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の取引事例等を参考に査定                               |           |
|                            | DCF法による価格                   |                           | 489, 000                         |                                                                           |           |
|                            |                             | 割引率                       | 3. 8%                            | 金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法及び類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、不動産投資家調査の結果を参考にして査定 |           |
| 最終還元利回り                    |                             | 4. 2%                     | 還元利回りを基礎に将来の不確実性を加味して査定          |                                                                           |           |
| 積算価格                       |                             | 245, 000                  |                                  |                                                                           |           |
|                            | 土地比率                        | 75. 1%                    |                                  |                                                                           |           |
|                            | 建物比率                        | 24. 9%                    |                                  |                                                                           |           |
| 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項 |                             |                           | 収益価格を採用し、積算価格を参考として査定            |                                                                           |           |

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://www.samty-residential.com/>

以上

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



参考資料 本投資法人のポートフォリオ一覧（本譲渡後）

| 番号    | 物件名称                  | 所在地     | 取得価格<br>(注1)<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2)<br>(%) | 取得日<br>(注3) |
|-------|-----------------------|---------|-----------------------|---------------------|-------------|
| A-004 | S-FORT筑紫通り            | 福岡市博多区  | 1,170                 | 0.7                 | 2015年5月1日   |
| A-007 | S-FORT榴岡公園            | 仙台市宮城野区 | 1,340                 | 0.8                 | 2015年4月15日  |
| A-008 | S-RESIDENCE難波Briller  | 大阪市浪速区  | 2,020                 | 1.2                 | 2015年7月1日   |
| A-009 | S-FORT鶴舞marks         | 名古屋市中区  | 1,020                 | 0.6                 | 2015年7月1日   |
| A-010 | S-FORT六番町             | 名古屋市熱田区 | 722                   | 0.4                 | 2015年7月1日   |
| A-011 | S-FORT中島公園            | 札幌市中央区  | 1,590                 | 0.9                 | 2015年7月1日   |
| A-012 | S-FORT北大前             | 札幌市北区   | 690                   | 0.4                 | 2015年7月1日   |
| A-013 | S-RESIDENCE神戸磯上通      | 神戸市中央区  | 2,470                 | 1.5                 | 2015年7月1日   |
| A-017 | S-RESIDENCE新大阪駅前      | 大阪市東淀川区 | 2,489                 | 1.5                 | 2016年8月2日   |
| A-022 | S-FORT鶴舞arts          | 名古屋市中区  | 680                   | 0.4                 | 2016年8月2日   |
| A-023 | S-FORT鶴舞cube          | 名古屋市中区  | 570                   | 0.3                 | 2016年8月2日   |
| A-025 | S-RESIDENCE神戸元町       | 神戸市中央区  | 1,200                 | 0.7                 | 2016年8月2日   |
| A-026 | S-FORT神戸神楽町           | 神戸市長田区  | 1,858                 | 1.1                 | 2016年8月2日   |
| A-027 | S-FORT二条城前            | 京都市中京区  | 812                   | 0.5                 | 2016年8月2日   |
| A-028 | S-FORT知恩院前            | 京都市東山区  | 500                   | 0.3                 | 2016年8月2日   |
| A-030 | S-RESIDENCE緑橋駅前       | 大阪市東成区  | 1,846                 | 1.1                 | 2018年2月1日   |
| A-031 | S-FORT鶴舞reale         | 名古屋市昭和区 | 1,571                 | 0.9                 | 2018年2月1日   |
| A-032 | S-FORT大須観音            | 名古屋市中区  | 1,147                 | 0.7                 | 2018年3月1日   |
| A-034 | S-FORT新瑞橋             | 名古屋市南区  | 449                   | 0.3                 | 2018年2月1日   |
| A-035 | S-FORT豊平三条            | 札幌市豊平区  | 762                   | 0.4                 | 2018年2月1日   |
| A-036 | S-FORT北円山             | 札幌市中央区  | 425                   | 0.2                 | 2018年2月1日   |
| A-040 | S-FORT中広通り            | 広島市西区   | 885                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| A-041 | S-FORT鶴見町             | 広島市中区   | 820                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| A-042 | S-FORT青葉上杉            | 仙台市青葉区  | 918                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| A-043 | S-RESIDENCE新大阪Ridente | 大阪市淀川区  | 1,338                 | 0.8                 | 2018年8月28日  |
| A-044 | S-FORT福島La Luna       | 大阪市北区   | 896                   | 0.5                 | 2018年8月28日  |
| A-045 | S-FORT福島Libre         | 大阪市福島区  | 538                   | 0.3                 | 2018年8月28日  |
| A-046 | S-FORT上社              | 名古屋市名東区 | 429                   | 0.3                 | 2018年8月28日  |
| A-047 | S-RESIDENCE宮の森        | 札幌市中央区  | 660                   | 0.4                 | 2018年8月28日  |
| A-048 | S-FORT東札幌Nordo        | 札幌市白石区  | 303                   | 0.2                 | 2018年8月28日  |
| A-049 | S-RESIDENCE葵          | 名古屋市東区  | 1,484                 | 0.9                 | 2019年2月28日  |
| A-050 | S-RESIDENCE志賀本通       | 名古屋市北区  | 1,150                 | 0.7                 | 2019年3月29日  |
| A-051 | S-FORT神戸小河通           | 神戸市兵庫区  | 599                   | 0.4                 | 2019年3月29日  |
| A-052 | S-FORT桜川南             | 大阪市浪速区  | 1,056                 | 0.6                 | 2019年8月26日  |
| A-053 | S-FORT福島EBIE          | 大阪市福島区  | 538                   | 0.3                 | 2019年8月26日  |
| A-055 | S-FORT都島KERS          | 大阪市都島区  | 342                   | 0.2                 | 2019年8月26日  |
| A-056 | S-FORT大今里西            | 大阪市東成区  | 331                   | 0.2                 | 2019年8月26日  |
| A-057 | S-RESIDENCE千種         | 名古屋市千種区 | 557                   | 0.3                 | 2019年8月26日  |
| A-058 | S-FORT桜山              | 名古屋市瑞穂区 | 766                   | 0.5                 | 2019年8月26日  |
| A-059 | S-FORT札幌N15           | 札幌市東区   | 530                   | 0.3                 | 2019年9月30日  |
| A-060 | S-FORT南郷通             | 札幌市白石区  | 297                   | 0.2                 | 2019年8月26日  |
| A-062 | S-FORT大阪同心            | 大阪市北区   | 1,765                 | 1.0                 | 2020年8月3日   |
| A-065 | S-FORT神宮南             | 名古屋市熱田区 | 380                   | 0.2                 | 2020年8月3日   |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| 番号    | 物件名称                     | 所在地     | 取得価格<br>(注1)<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2)<br>(%) | 取得日<br>(注3) |
|-------|--------------------------|---------|-----------------------|---------------------|-------------|
| A-066 | S-FORT熱田六番               | 名古屋市熱田区 | 734                   | 0.4                 | 2020年11月30日 |
| A-067 | S-FORT北千種                | 名古屋市千種区 | 662                   | 0.4                 | 2020年11月30日 |
| A-068 | S-FORT西郊通                | 名古屋市熱田区 | 395                   | 0.2                 | 2020年11月30日 |
| A-069 | S-FORT福住                 | 札幌市豊平区  | 310                   | 0.2                 | 2020年11月30日 |
| A-070 | S-FORT室見                 | 福岡市早良区  | 665                   | 0.4                 | 2020年11月30日 |
| A-071 | S-FORT熱田花町               | 名古屋市熱田区 | 836                   | 0.5                 | 2021年5月31日  |
| A-072 | S-FORT堀田通                | 名古屋市瑞穂区 | 487                   | 0.3                 | 2021年5月31日  |
| A-073 | S-FORT警固タワー              | 福岡市中央区  | 4,320                 | 2.5                 | 2021年8月3日   |
| A-074 | S-RESIDENCE葵Ⅱ            | 名古屋市東区  | 1,820                 | 1.1                 | 2021年8月3日   |
| A-075 | S-FORT名駅南五丁目             | 名古屋市中村区 | 684                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| A-076 | S-FORT箱崎東                | 福岡市東区   | 680                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| A-077 | S-RESIDENCE名駅南           | 名古屋市中村区 | 665                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| A-078 | S-FORT金山                 | 名古屋市中川区 | 612                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| A-079 | S-FORT泉中央                | 仙台市泉区   | 545                   | 0.3                 | 2021年8月3日   |
| A-080 | S-RESIDENCE桑園EAST        | 札幌市中央区  | 477                   | 0.3                 | 2021年8月3日   |
| A-081 | S-FORT八事                 | 名古屋市天白区 | 442                   | 0.3                 | 2021年8月3日   |
| A-082 | S-FORT札幌北5条              | 札幌市中央区  | 405                   | 0.2                 | 2021年8月3日   |
| A-083 | S-FORT札幌元町               | 札幌市東区   | 385                   | 0.2                 | 2021年8月3日   |
| A-084 | S-RESIDENCE浄心Ⅱ           | 名古屋市西区  | 787                   | 0.5                 | 2021年11月30日 |
| A-085 | S-RESIDENCE浅間町           | 名古屋市西区  | 443                   | 0.3                 | 2021年11月30日 |
| A-086 | S-FORT大正リヴィエール           | 大阪市大正区  | 1,000                 | 0.6                 | 2022年2月28日  |
| A-087 | S-RESIDENCE京都竹田Dormitory | 京都市伏見区  | 2,235                 | 1.3                 | 2022年8月2日   |
| A-088 | S-RESIDENCE円山表参道         | 札幌市中央区  | 1,421                 | 0.8                 | 2022年8月2日   |
| A-089 | S-RESIDENCE桑園            | 札幌市中央区  | 1,081                 | 0.6                 | 2022年8月2日   |
| A-090 | S-FORT桜川                 | 大阪市浪速区  | 743                   | 0.4                 | 2022年8月2日   |
| A-091 | S-FORT弁天町                | 大阪市港区   | 607                   | 0.4                 | 2022年8月2日   |
| A-092 | S-RESIDENCE近代美術館前        | 札幌市中央区  | 594                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| A-093 | S-RESIDENCE名駅            | 名古屋市西区  | 522                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| A-094 | S-FORT浄心                 | 名古屋市西区  | 522                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| A-095 | S-FORT桜ノ宮                | 大阪市都島区  | 512                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| A-096 | S-RESIDENCE堀田            | 名古屋市瑞穂区 | 475                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| A-097 | S-FORT月寒                 | 札幌市豊平区  | 326                   | 0.2                 | 2022年8月2日   |
| A-098 | S-RESIDENCE南円山           | 札幌市中央区  | 410                   | 0.2                 | 2023年5月8日   |
| A-099 | S-RESIDENCE上飯田West       | 名古屋市北区  | 1,100                 | 0.6                 | 2023年11月30日 |
| A-100 | S-RESIDENCE西町            | 札幌市西区   | 940                   | 0.6                 | 2023年11月30日 |
| A-101 | S-RESIDENCE熱田一番          | 名古屋市熱田区 | 961                   | 0.6                 | 2024年9月25日  |
| A-102 | S-RESIDENCE東海通           | 名古屋市熱田区 | 734                   | 0.4                 | 2024年9月25日  |
| A-103 | S-FORT難波西                | 大阪市浪速区  | 624                   | 0.4                 | 2024年9月25日  |
| A-104 | S-FORT新大阪East            | 大阪市東淀川区 | 349                   | 0.2                 | 2024年9月25日  |
| A-105 | BON Condominium 難波恵美須    | 大阪市浪速区  | 1,223                 | 0.7                 | 2024年11月29日 |
| A-106 | オーステイ新大阪駅前ホテル<br>アパートメント | 大阪市東淀川区 | 1,201                 | 0.7                 | 2024年11月29日 |
| A-107 | S-FORT西九条                | 大阪市此花区  | 657                   | 0.4                 | 2024年11月29日 |
| A-108 | S-FORT古出来fiore           | 名古屋市千種区 | 1,186                 | 0.7                 | 2025年8月29日  |
| A-109 | S-RESIDENCE熱田Ⅱ           | 名古屋市熱田区 | 1,094                 | 0.6                 | 2025年8月29日  |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| 番号    | 物件名称                  | 所在地      | 取得価格<br>(注1)<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2)<br>(%) | 取得日<br>(注3) |
|-------|-----------------------|----------|-----------------------|---------------------|-------------|
| A-110 | S-RESIDENCE堀田North    | 名古屋市瑞穂区  | 1,018                 | 0.6                 | 2025年8月29日  |
| A-111 | S-RESIDENCE山王         | 名古屋市中川区  | 729                   | 0.4                 | 2025年8月29日  |
| B-003 | S-FORT四日市元町           | 三重県四日市市  | 480                   | 0.3                 | 2015年7月1日   |
| B-004 | S-FORT鈴鹿              | 三重県鈴鹿市   | 580                   | 0.3                 | 2015年7月1日   |
| B-005 | S-RESIDENCE江坂         | 大阪府吹田市   | 2,323                 | 1.4                 | 2016年8月2日   |
| B-006 | S-FORT宇都宮             | 栃木県宇都宮市  | 612                   | 0.4                 | 2016年8月2日   |
| B-007 | S-FORT四日市西新地          | 三重県四日市市  | 630                   | 0.4                 | 2016年8月2日   |
| B-008 | S-FORT佐賀本庄            | 佐賀県佐賀市   | 1,050                 | 0.6                 | 2016年8月2日   |
| B-009 | S-FORT佐賀医大前           | 佐賀県佐賀市   | 375                   | 0.2                 | 2016年8月2日   |
| B-011 | S-FORT西宮上ヶ原           | 兵庫県西宮市   | 789                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| B-012 | S-FORT水戸中央            | 茨城県水戸市   | 1,807                 | 1.1                 | 2018年2月1日   |
| B-013 | S-FORT津新町             | 三重県津市    | 767                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| B-014 | S-FORT三重大学前           | 三重県津市    | 599                   | 0.4                 | 2018年2月1日   |
| B-015 | S-FORT高砂町             | 大分県大分市   | 1,015                 | 0.6                 | 2018年2月1日   |
| B-017 | S-FORT大分大手町           | 大分県大分市   | 277                   | 0.2                 | 2018年2月1日   |
| B-022 | S-FORT新潟本町            | 新潟市中央区   | 960                   | 0.6                 | 2018年8月28日  |
| B-024 | S-FORT熊本呉服町           | 熊本市中央区   | 599                   | 0.4                 | 2019年3月29日  |
| B-026 | S-FORT江坂LIBERTS       | 大阪府吹田市   | 340                   | 0.2                 | 2019年8月26日  |
| B-027 | S-FORT乙川              | 愛知県半田市   | 657                   | 0.4                 | 2019年8月26日  |
| B-029 | S-FORT長崎大学病院前         | 長崎県長崎市   | 1,340                 | 0.8                 | 2019年8月26日  |
| B-030 | S-FORT熊本慶徳            | 熊本市中央区   | 454                   | 0.3                 | 2019年8月26日  |
| B-032 | S-FORT湖南梅影 I          | 滋賀県湖南市   | 1,465                 | 0.9                 | 2020年8月3日   |
| B-034 | S-FORT大分寿町            | 大分県大分市   | 732                   | 0.4                 | 2020年8月3日   |
| B-035 | S-FORT保田窪             | 熊本市中央区   | 593                   | 0.3                 | 2020年8月3日   |
| B-036 | S-FORT熊本県立大学前         | 熊本市東区    | 426                   | 0.3                 | 2020年11月30日 |
| B-037 | S-FORT春日井             | 愛知県春日井市  | 464                   | 0.3                 | 2021年5月31日  |
| B-038 | S-FORT小倉              | 北九州市小倉北区 | 1,400                 | 0.8                 | 2021年8月3日   |
| B-039 | S-FORT新潟駅前            | 新潟市中央区   | 1,395                 | 0.8                 | 2021年8月3日   |
| B-041 | S-FORT四日市arcam        | 三重県四日市市  | 823                   | 0.5                 | 2021年8月3日   |
| B-043 | S-FORT平成けやき通り         | 熊本市南区    | 755                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| B-044 | S-FORT四日市zeal         | 三重県四日市市  | 612                   | 0.4                 | 2021年8月3日   |
| B-045 | S-FORT宇都宮南大通り         | 栃木県宇都宮市  | 1,309                 | 0.8                 | 2021年11月30日 |
| B-046 | S-FORT一宮本町            | 愛知県一宮市   | 540                   | 0.3                 | 2022年2月25日  |
| B-047 | S-RESIDENCE千里丘        | 大阪府摂津市   | 1,012                 | 0.6                 | 2022年2月28日  |
| B-048 | S-RESIDENCE高井田Central | 大阪府東大阪市  | 1,388                 | 0.8                 | 2022年8月2日   |
| B-049 | S-RESIDENCE堺市駅前       | 堺市北区     | 906                   | 0.5                 | 2022年8月2日   |
| B-050 | S-FORT新潟笹口            | 新潟市中央区   | 720                   | 0.4                 | 2022年8月2日   |
| B-051 | S-RESIDENCE四日市元町      | 三重県四日市市  | 720                   | 0.4                 | 2022年8月2日   |
| B-053 | S-RESIDENCE一宮駅前       | 愛知県一宮市   | 650                   | 0.4                 | 2022年8月2日   |
| B-055 | S-RESIDENCE勝川駅前       | 愛知県春日井市  | 1,168                 | 0.7                 | 2023年6月30日  |
| B-056 | S-FORT高松中野町           | 香川県高松市   | 459                   | 0.3                 | 2023年11月30日 |
| B-057 | S-FORT新潟白山公園          | 新潟市中央区   | 865                   | 0.5                 | 2024年8月30日  |
| B-058 | S-FORT栗林公園北           | 香川県高松市   | 730                   | 0.4                 | 2024年9月25日  |
| B-059 | S-FORT鹿児島Blossom      | 鹿児島県鹿児島市 | 500                   | 0.3                 | 2024年9月25日  |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| 番号    | 物件名称                | 所在地      | 取得価格<br>(注1)<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2)<br>(%) | 取得日<br>(注3) |
|-------|---------------------|----------|-----------------------|---------------------|-------------|
| B-060 | S-FORT鹿児島鴨池         | 鹿児島県鹿児島市 | 384                   | 0.2                 | 2024年9月25日  |
| B-061 | S-FORT長崎興善町         | 長崎県長崎市   | 1,075                 | 0.6                 | 2024年11月29日 |
| B-062 | S-FORT大分岩田町         | 大分県大分市   | 911                   | 0.5                 | 2024年11月29日 |
| B-063 | S-RESIDENCE表町       | 岡山市北区    | 1,084                 | 0.6                 | 2025年8月29日  |
| B-064 | S-RESIDENCE堺浜寺broad | 堺市西区     | 1,139                 | 0.7                 | 2025年12月22日 |
| B-065 | S-FORT大分長浜町         | 大分県大分市   | 695                   | 0.4                 | 2025年12月22日 |
| C-001 | S-FORT蒔田公園          | 横浜市南区    | 987                   | 0.6                 | 2015年4月15日  |
| C-002 | S-FORT日本橋箱崎         | 東京都中央区   | 925                   | 0.5                 | 2015年7月1日   |
| C-004 | S-FORT潮見            | 東京都江東区   | 866                   | 0.5                 | 2015年7月1日   |
| C-006 | S-FORT湘南平塚          | 神奈川県平塚市  | 818                   | 0.5                 | 2015年7月1日   |
| C-007 | S-FORT西船橋           | 千葉県船橋市   | 732                   | 0.4                 | 2015年7月1日   |
| C-008 | S-FORT舞浜            | 千葉県浦安市   | 1,130                 | 0.7                 | 2015年7月1日   |
| C-009 | S-FORT市川            | 千葉県市川市   | 809                   | 0.5                 | 2015年7月1日   |
| C-010 | S-RESIDENCE横須賀中央    | 神奈川県横須賀市 | 850                   | 0.5                 | 2016年8月2日   |
| C-012 | S-FORT保谷            | 東京都西東京市  | 645                   | 0.4                 | 2018年2月1日   |
| C-013 | S-FORT玉川学園前         | 東京都町田市   | 587                   | 0.3                 | 2018年2月1日   |
| C-014 | S-FORT鶴川            | 東京都町田市   | 520                   | 0.3                 | 2018年2月1日   |
| C-015 | S-RESIDENCE横浜反町     | 横浜市神奈川区  | 627                   | 0.4                 | 2018年2月1日   |
| C-016 | S-FORT茅ヶ崎           | 神奈川県茅ヶ崎市 | 1,137                 | 0.7                 | 2018年2月1日   |
| C-017 | S-FORT川口並木          | 埼玉県川口市   | 1,110                 | 0.7                 | 2018年2月1日   |
| C-018 | S-FORT戸田公園          | 埼玉県戸田市   | 914                   | 0.5                 | 2018年2月1日   |
| C-019 | S-FORT船橋塚田          | 千葉県船橋市   | 1,900                 | 1.1                 | 2018年2月1日   |
| C-020 | S-FORT柏             | 千葉県柏市    | 536                   | 0.3                 | 2018年2月1日   |
| C-021 | S-FORT富士見台          | 東京都中野区   | 1,150                 | 0.7                 | 2018年8月28日  |
| C-022 | S-RESIDENCE松戸       | 千葉県松戸市   | 840                   | 0.5                 | 2018年11月26日 |
| C-023 | S-RESIDENCE本八幡      | 千葉県市川市   | 1,678                 | 1.0                 | 2019年3月29日  |
| C-024 | S-FORT錦糸町           | 東京都墨田区   | 1,510                 | 0.9                 | 2019年8月26日  |
| C-025 | S-FORT駒沢大学          | 東京都世田谷区  | 528                   | 0.3                 | 2019年8月26日  |
| C-026 | S-FORT横浜青葉台         | 横浜市青葉区   | 5,400                 | 3.2                 | 2019年8月26日  |
| C-027 | S-FORT青葉しらとり台       | 横浜市青葉区   | 846                   | 0.5                 | 2019年8月26日  |
| C-028 | S-FORT川崎神明町         | 川崎市幸区    | 609                   | 0.4                 | 2019年8月26日  |
| C-029 | S-FORT本八幡Mairie     | 千葉県市川市   | 678                   | 0.4                 | 2019年8月26日  |
| C-030 | S-FORT船橋roots       | 千葉県船橋市   | 815                   | 0.5                 | 2020年7月31日  |
| C-031 | S-FORTたまプラーザ        | 川崎市宮前区   | 648                   | 0.4                 | 2020年8月3日   |
| C-032 | S-FORT小田原           | 神奈川県小田原市 | 613                   | 0.4                 | 2020年8月3日   |
| C-033 | S-FORT中板橋           | 東京都板橋区   | 3,365                 | 2.0                 | 2021年8月3日   |
| C-034 | S-FORT亀戸            | 東京都江東区   | 1,248                 | 0.7                 | 2021年8月3日   |
| C-035 | S-FORT行徳            | 千葉県市川市   | 919                   | 0.5                 | 2021年8月3日   |
| C-036 | S-FORT船橋海神          | 千葉県船橋市   | 898                   | 0.5                 | 2021年8月3日   |
| C-037 | S-FORT船橋本町          | 千葉県船橋市   | 768                   | 0.5                 | 2021年8月3日   |
| C-038 | S-FORT八王子           | 東京都八王子市  | 462                   | 0.3                 | 2021年8月3日   |
| C-039 | S-RESIDENCE北千住reiz  | 東京都足立区   | 1,200                 | 0.7                 | 2022年2月28日  |
| C-040 | S-FORT小田原栄町         | 神奈川県小田原市 | 484                   | 0.3                 | 2022年8月2日   |
| C-041 | S-FORT大森山王          | 東京都品川区   | 361                   | 0.2                 | 2023年6月30日  |

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

| 番号    | 物件名称               | 所在地      | 取得価格<br>(注1)<br>(百万円) | 投資比率<br>(注2)<br>(%) | 取得日<br>(注3) |
|-------|--------------------|----------|-----------------------|---------------------|-------------|
| C-042 | S-FORT上池台          | 東京都大田区   | 353                   | 0.2                 | 2023年6月30日  |
| C-043 | S-FORT鶴見中央         | 横浜市鶴見区   | 617                   | 0.4                 | 2023年11月30日 |
| C-044 | S-RESIDENCE三田慶大前   | 東京都港区    | 1,116                 | 0.7                 | 2024年8月30日  |
| C-045 | S-RESIDENCE玉川学園前   | 東京都町田市   | 927                   | 0.5                 | 2024年9月25日  |
| C-046 | S-RESIDENCE横浜大通り公園 | 横浜市南区    | 522                   | 0.3                 | 2024年9月25日  |
| C-047 | S-FORT横須賀海岸通り      | 神奈川県横須賀市 | 431                   | 0.3                 | 2024年9月25日  |
| C-048 | S-FORT八王子南         | 東京都八王子市  | 749                   | 0.4                 | 2024年11月29日 |
| C-049 | S-FORT西船橋libre     | 千葉県船橋市   | 1,058                 | 0.6                 | 2025年8月29日  |
| C-050 | S-FORT板橋本町         | 東京都板橋区   | 973                   | 0.6                 | 2025年8月29日  |
| C-051 | S-FORT船橋海神East     | 千葉県船橋市   | 942                   | 0.6                 | 2025年8月29日  |
| C-052 | S-FORT八王子堀之内       | 東京都八王子市  | 572                   | 0.3                 | 2025年8月29日  |
| C-053 | S-RESIDENCE横濱吉野町   | 横浜市南区    | 730                   | 0.4                 | 2025年9月30日  |
| 合計    |                    | -        | 170,209               | 100.0               | -           |

(注1) 「取得価格」は、取得資産の取得に要する諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買代金の金額)を百万円未満は切り捨てて記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の総額に対する各物件の取得価格の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、記載された数値を足し合わせても100%にならない場合があります。

(注3) 「取得日」は、取得済資産に係る売買契約書に記載された取得日を記載しています。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権及び国内不動産の譲渡に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。